



Reporte Industrial Nacional

NEWMARK

PANORAMA

El 2021 fue un año que demostró que el sector inmobiliario industrial es, sin lugar a duda, el más resiliente del país, pues presentó una importante actividad en diferentes rubros.

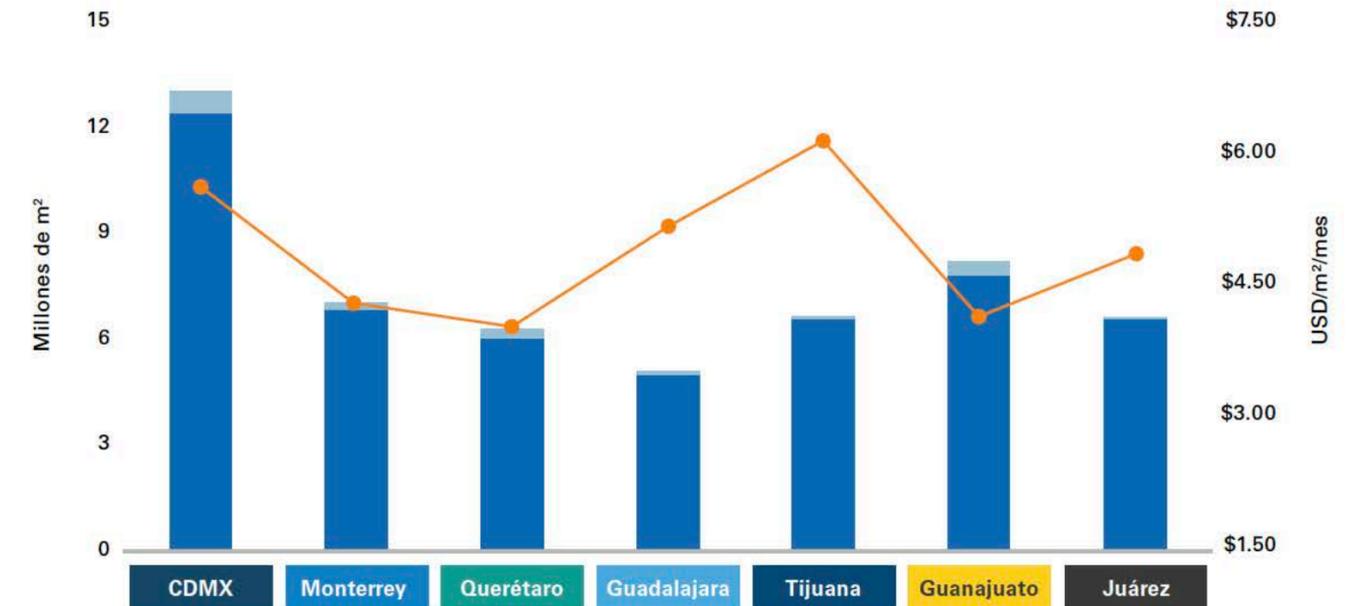
Los movimientos respecto al nearshoring, la implementación de última milla y sus efectos logísticos, generaron que los mercados de Ciudad de México, Monterrey y Ciudad Juárez se mantuvieran constantemente activos.

A lo largo del 2021, los porcentajes de disponibilidad se han manifestado en un mínimo histórico en los principales mercados del país; tal es el caso de Tijuana, que cerró el año con 0.1% de disponibilidad, reflejo de la constante demanda de espacio industrial en la región y que, como efecto ante la falta de espacio industrial, su precio de renta es uno de los más elevados del mercado, al finalizar el año con US\$6.14/m²/mes.

La ZM de la Ciudad de México cerró el año con una tasa de disponibilidad del 4.9% y registró una absorción neta acumulada anual de casi 670,000 m², cifra que triplicó los valores del 2020. Asimismo, Monterrey reportó una de sus tasas más bajas en la historia, con valor de 2.5%; dicho fenómeno responde a los altos valores de absorción bruta al cierre del año, ya que el mercado regiomontano registró más de 1.2 millones de m² de absorción.

Respecto a Ciudad Juárez, el mercado con mayores ventajas de accesibilidad de acceso a Estados Unidos, presentó precios promedio de salida estables al igual que otras ciudades fronterizas, llegando a \$4.84 USD/m²/mes en el sur de la ciudad. La tasa de disponibilidad se reportó en 0.8%, siendo esta, la más baja del mercado en años recientes dada a la carente construcción especulativa.

En la zona del Bajío, los mercados de Guanajuato y Querétaro se han mantenido con un crecimiento más bajo que los mercados del norte y del centro; sin embargo, el incremento en sus movimientos y el repunte en la construcción han favorecido la industria y la implementación de medidas para responder a la demanda de pequeñas y medianas empresas, así como la nueva inversión extranjera que se pretende derramar a lo largo del 2022. En el caso de la ZM de Guadalajara, el mercado presenta un déficit en inventario disponible, lo cual es una gran oportunidad para que los desarrolladores industriales inviertan en dicha zona, con resultados casi inmediatos.

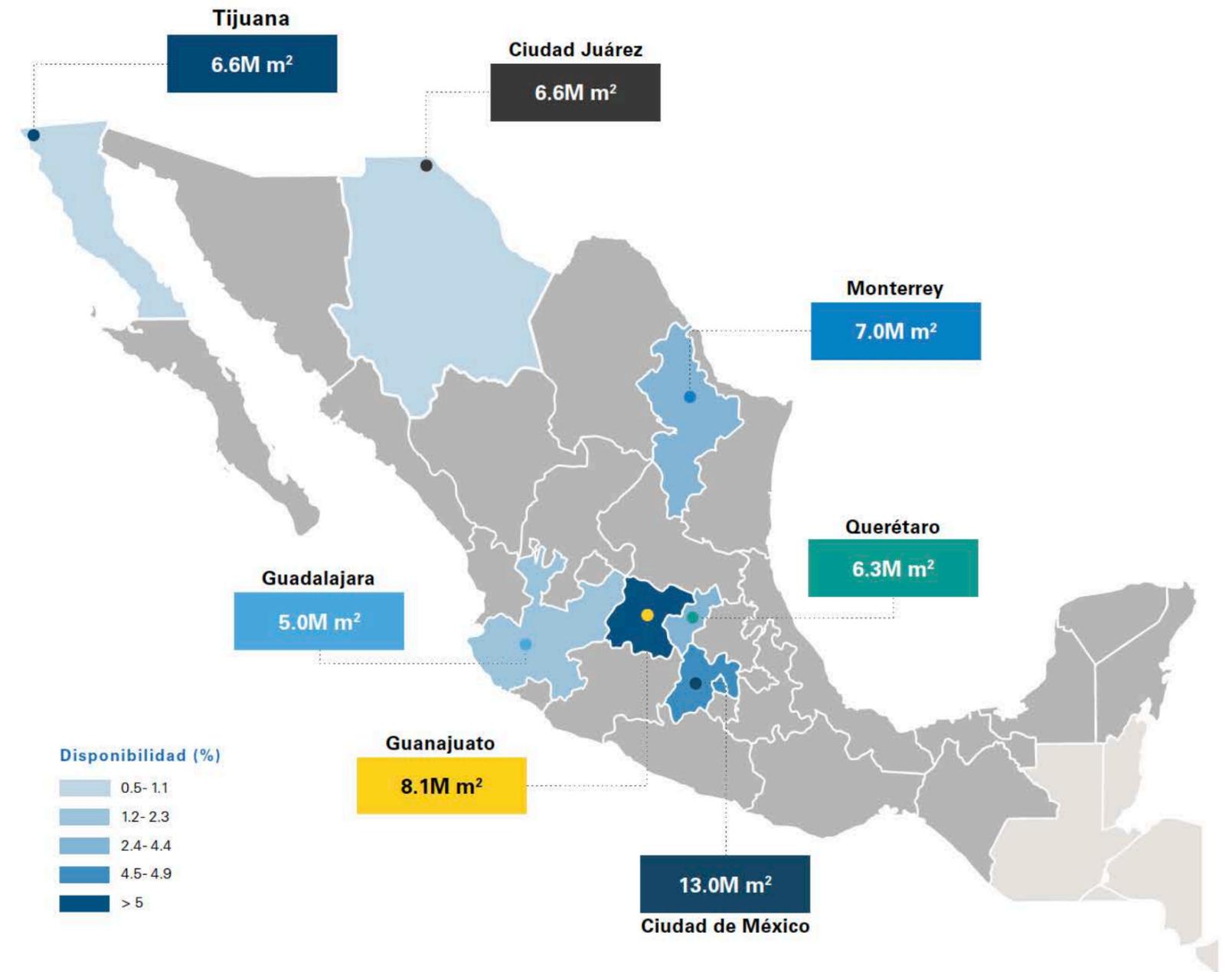
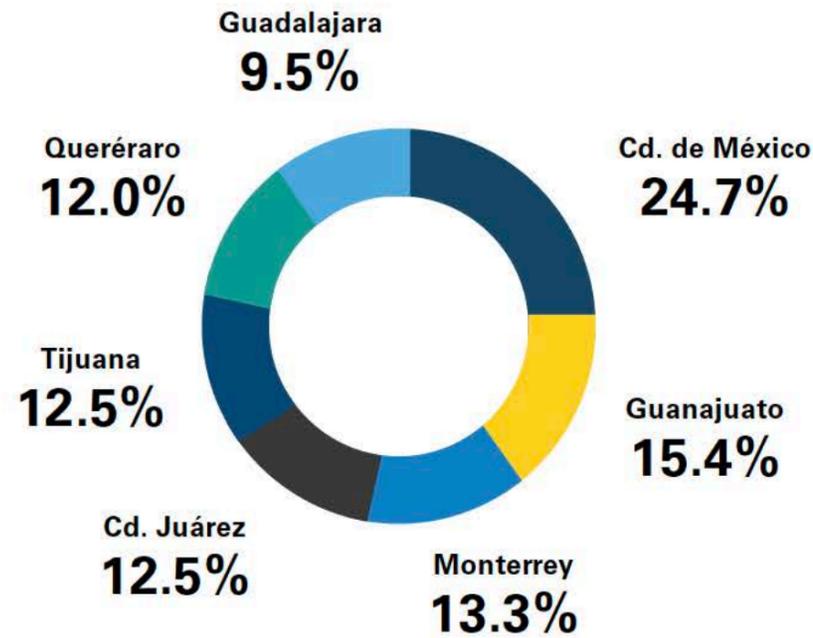


■ Disponibilidad (m ²)	641,378	178,784	271,681	80,749	3,496	405,065	52,099
■ Ocupación (m ²)	12,341,976	6,821,216	5,988,376	4,977,337	6,596,504	7,754,718	6,524,882
● Precio de salida (USD/m ² /mes)	\$5.34	\$4.27	\$4.05	\$5.14	\$6.14	\$4.12	\$4.84

INVENTARIO NACIONAL

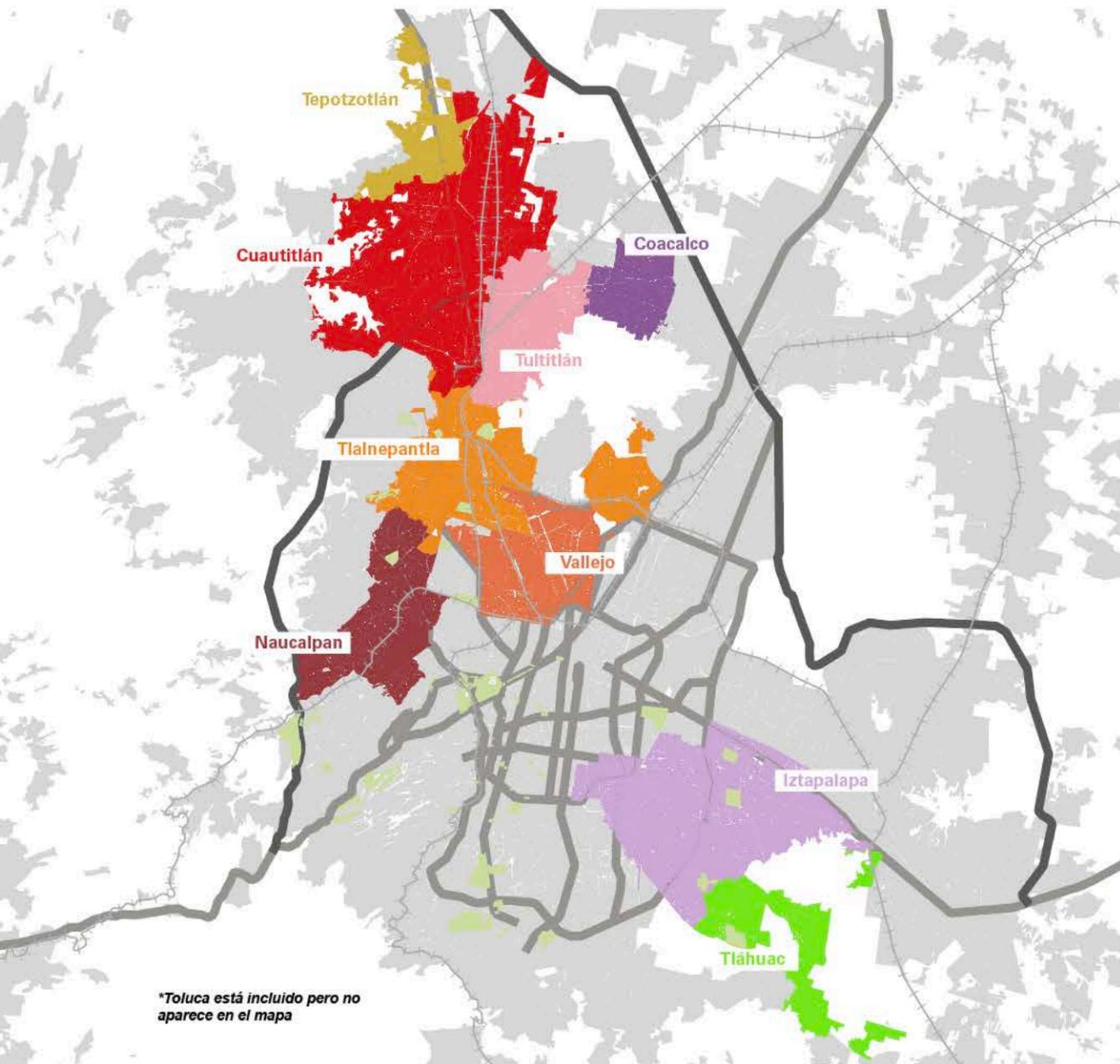
52.6 millones de metros cuadrados de inventario en las siete principales ciudades industriales.

Porcentaje de participación al inventario nacional



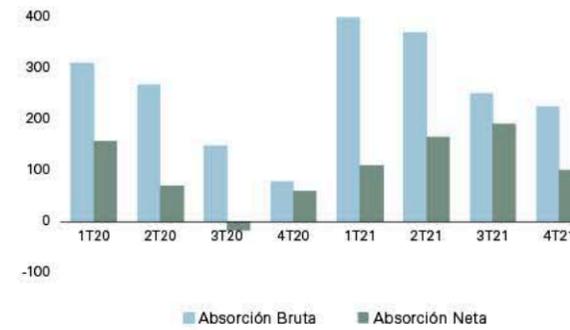
RESEARCH

CIUDAD DE MÉXICO

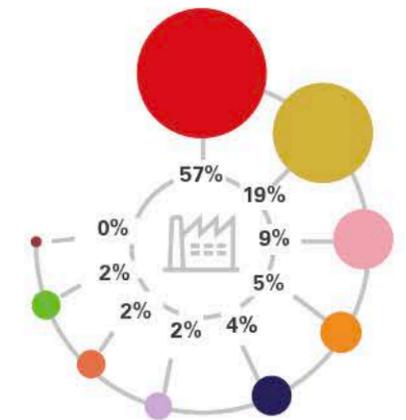


*Toluca está incluido pero no aparece en el mapa

Absorción bruta y absorción neta (miles de m²)

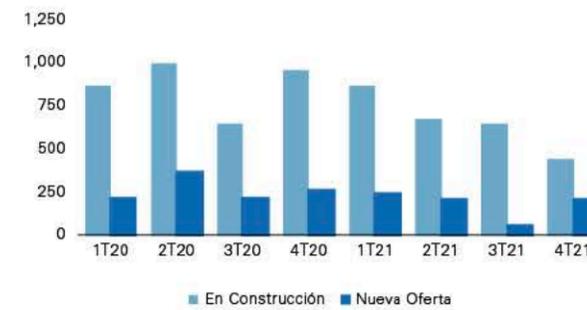


Demanda por sub-mercado



- Cuautitlán
- Tlalnepantla
- Vallejo - Azcapotzalco
- Tepotzotlán
- Lerma
- Toluca - Aeropuerto
- Tultitlán
- Iztapalapa - Tláhuac
- Naucalpan

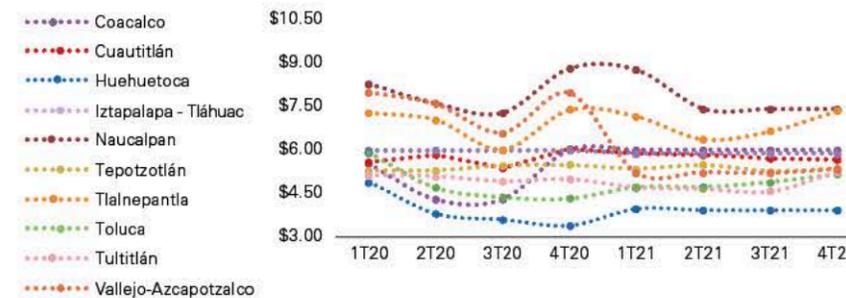
En construcción y nueva oferta (miles de m²)



Demanda por sub-sector

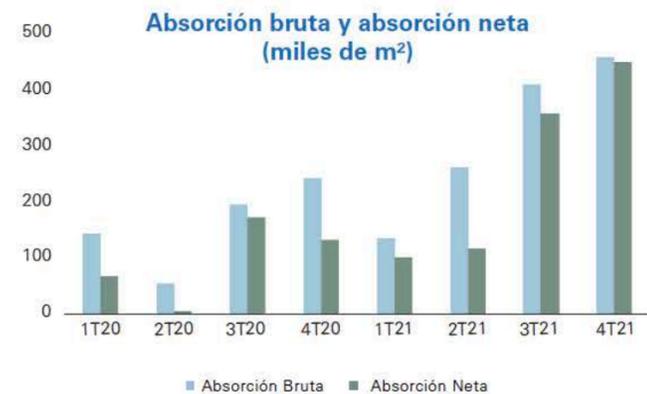
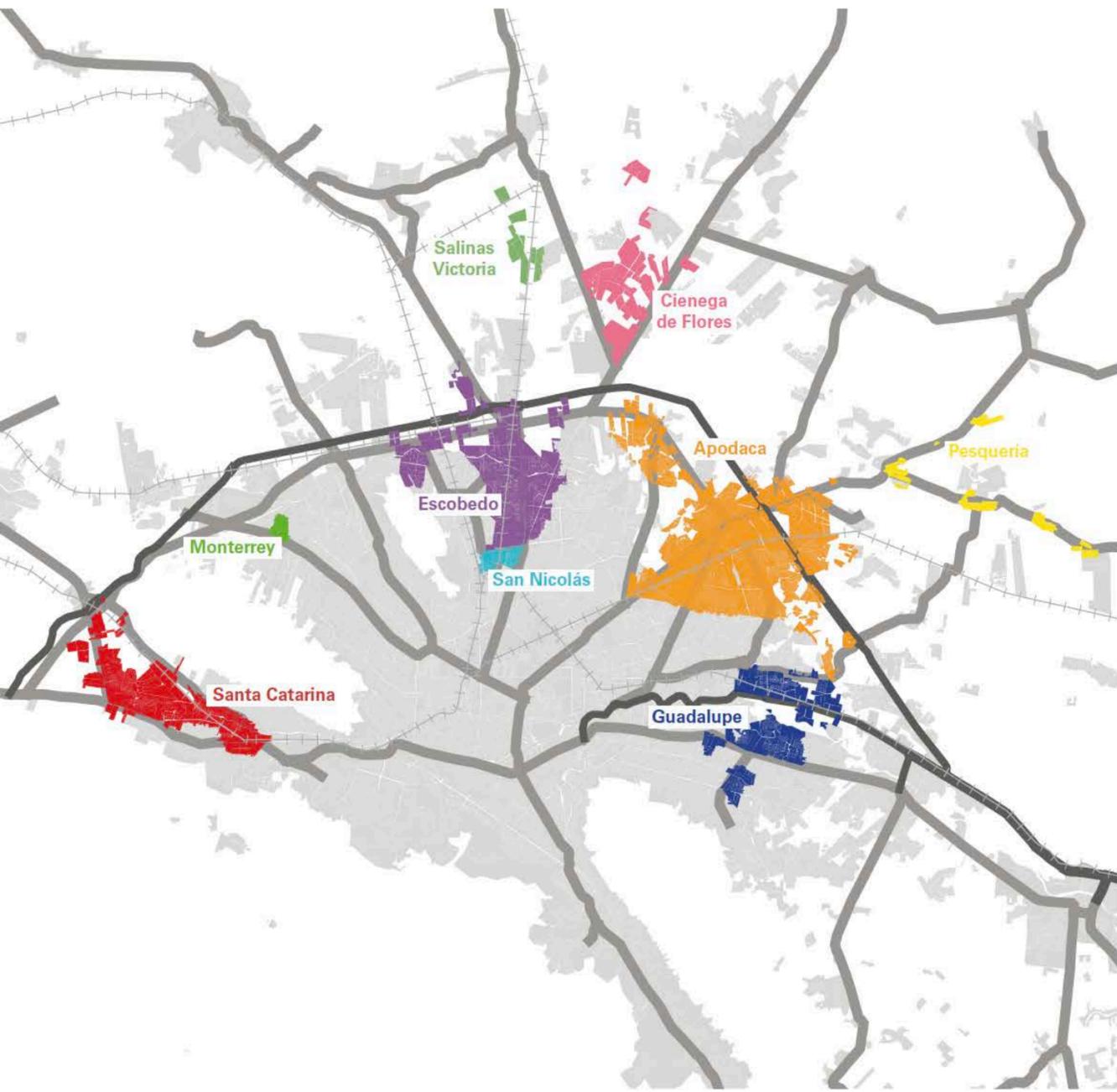


Precio de salida (USD/m²/mes)

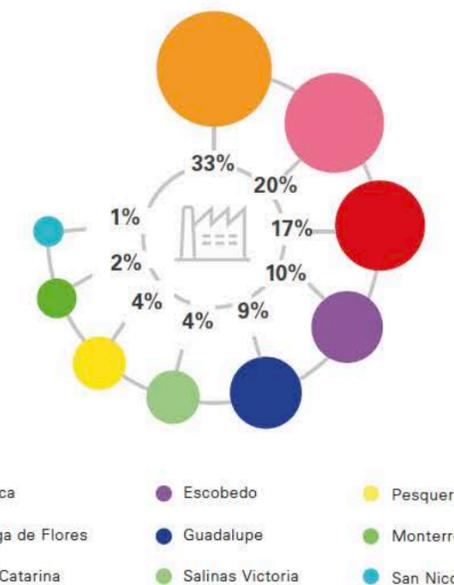


RESEARCH

MONTERREY



Demanda por sub-mercado



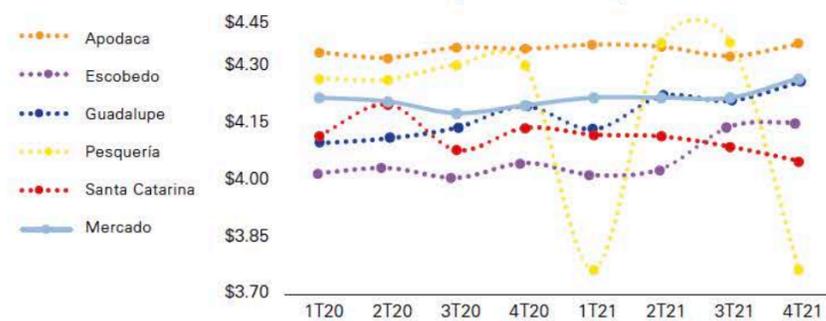
En construcción y nueva oferta (miles de m²)



Demanda por sub-sector

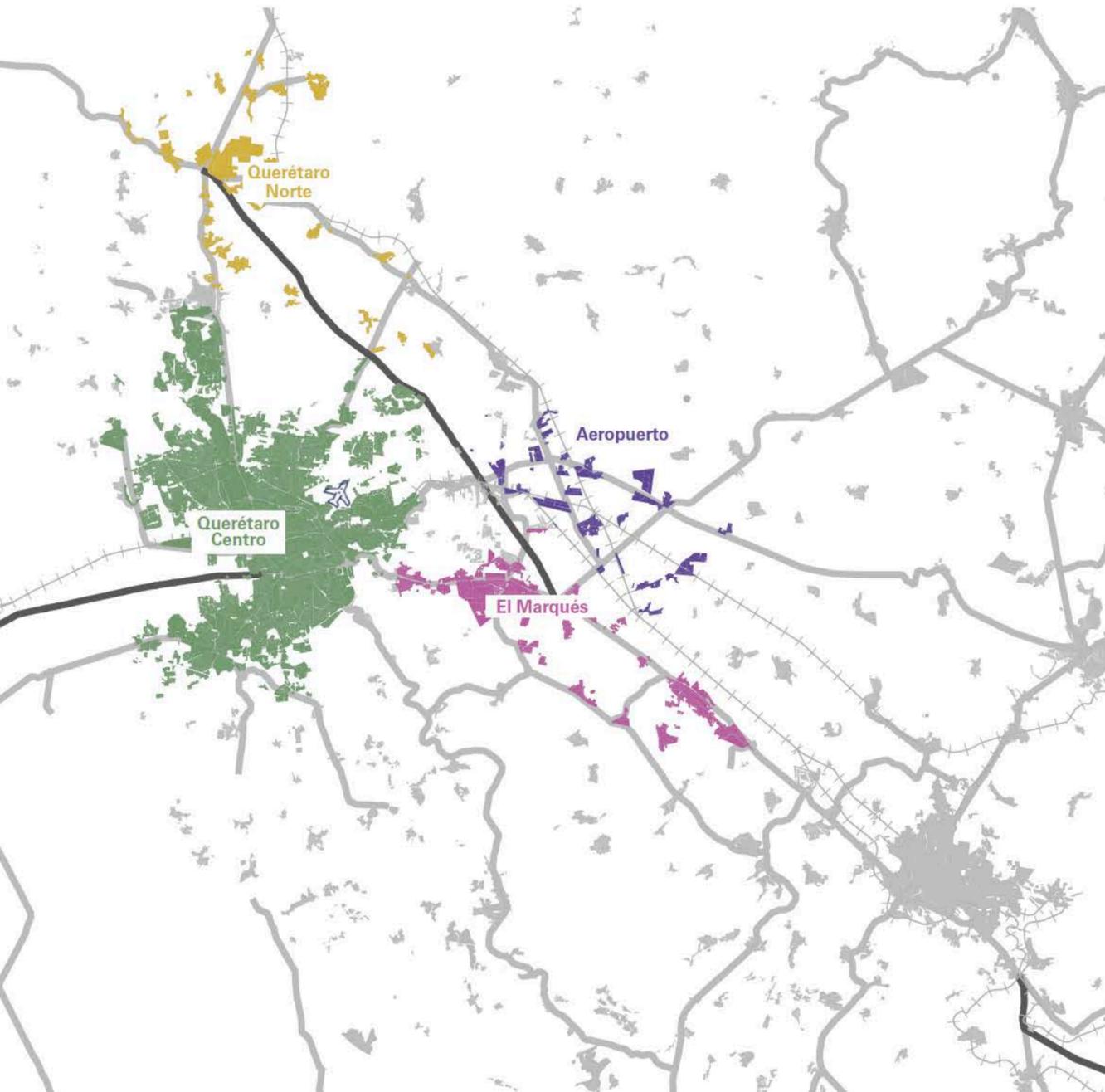


Precio de salida (USD/m²/mes)

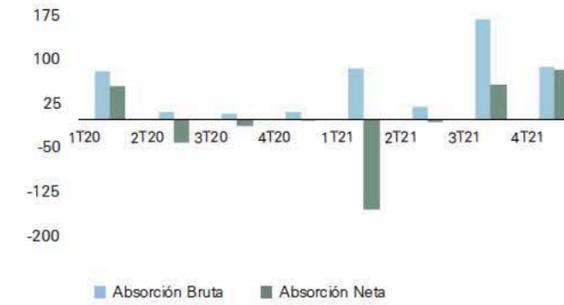


RESEARCH

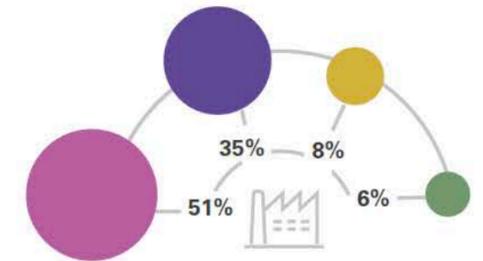
QUERÉTARO



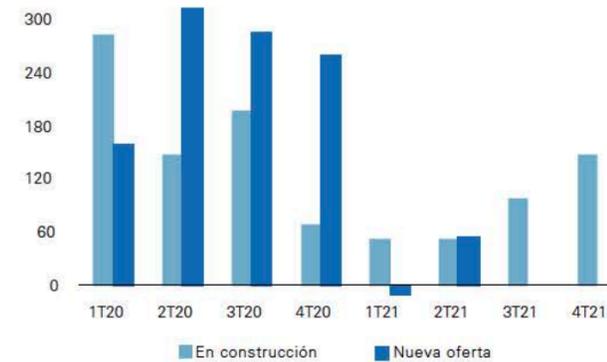
Absorción bruta y absorción neta (miles de m²)



Demanda por sub-mercado



En construcción y nueva oferta (miles de m²)

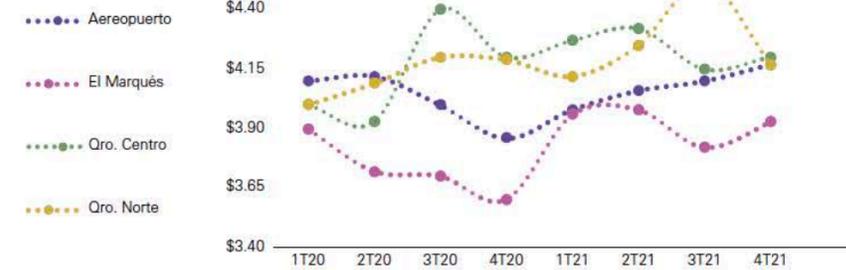


- El Marqués
- Querétaro Norte
- Aeropuerto
- Querétaro Centro

Demanda por sub-sector



Precio de salida (USD/m²/mes)

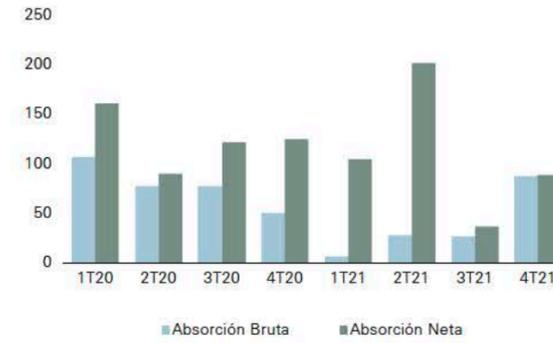


RESEARCH

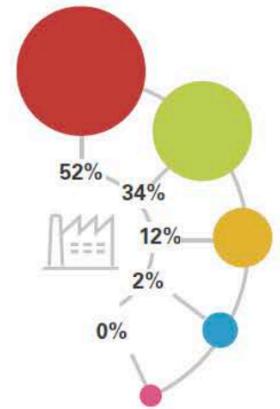
GUADALAJARA



Absorción bruta y absorción neta (miles de m²)



Demanda por sub-mercado



En construcción y nueva oferta (miles de m²)



- El Salto
- Periférico Sur
- Zona Industrial
- Zapopan Norte
- López Mateos Sur

Demanda por sub-sector

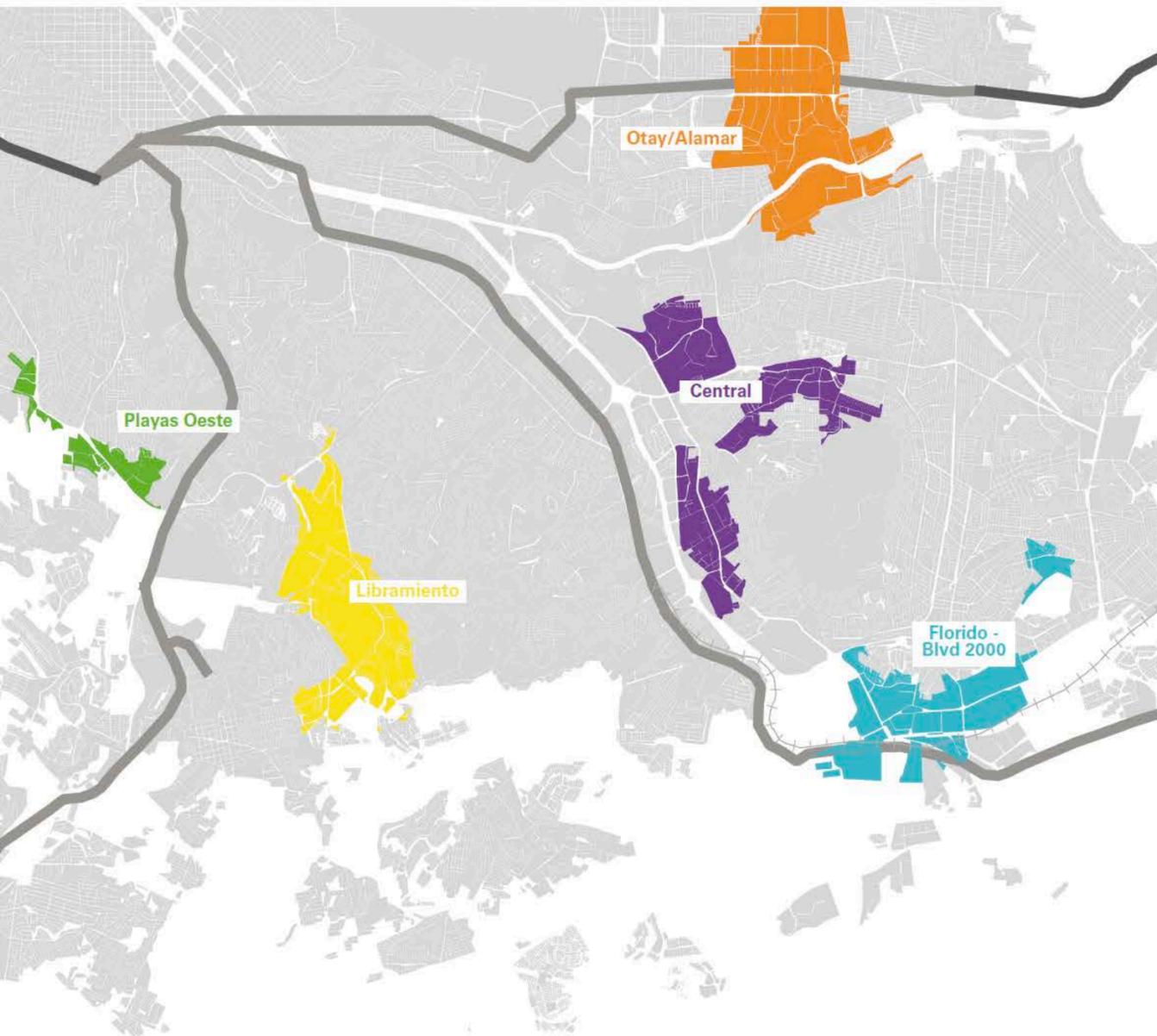


Precio de salida (USD/m²/mes)

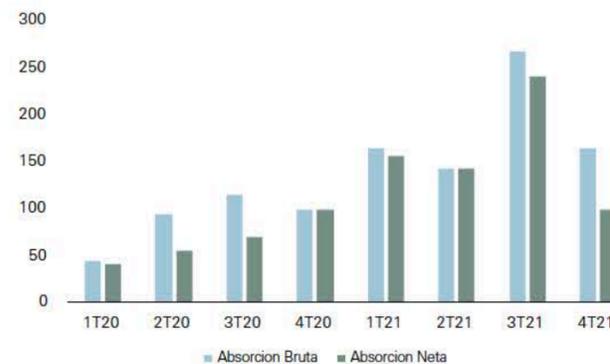


RESEARCH

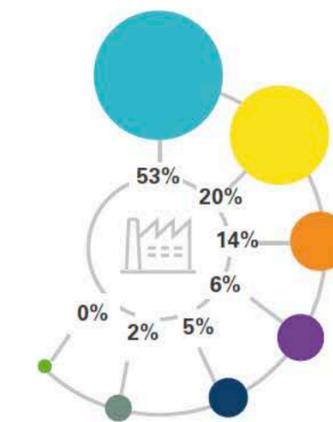
TIJUANA



Absorción bruta y absorción neta (miles de m²)

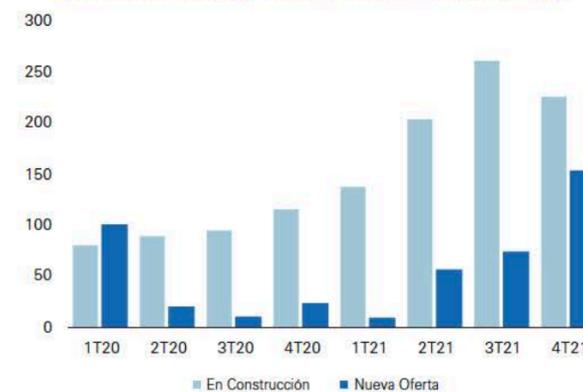


Demanda por sub-mercado



- Florido-Blvd 2000
- Libramiento
- Otay/Alamar
- Central
- Tecate
- Rosarito
- Playas Oeste

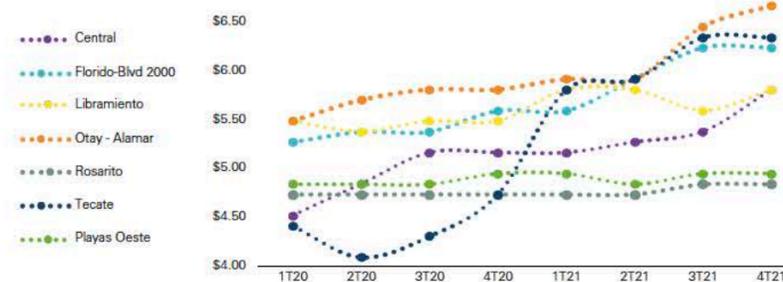
En construcción y nueva oferta (miles de m²)



Demanda por sub-sector



Precio de salida (USD/m²/mes)



RESEARCH

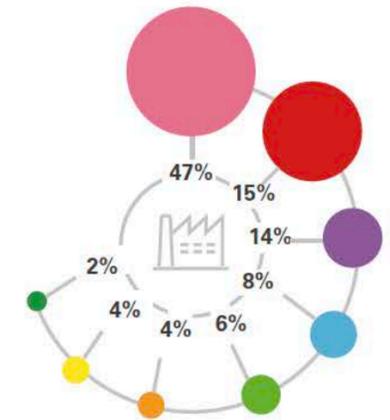
GUANAJUATO



Absorción bruta y absorción neta (miles de m²)



Demanda por sub-mercado



- Silao
- San Miguel de Allende
- Salamanca
- Apaseo
- Celaya
- San José Iturbide
- Irapuato
- León

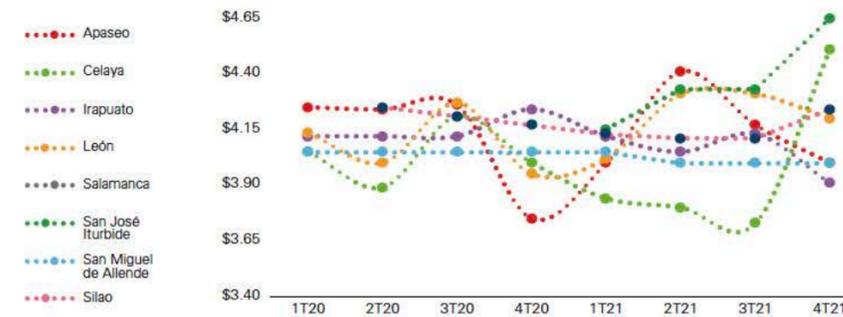
En construcción y nueva oferta (miles de m²)



Demanda por sub-sector

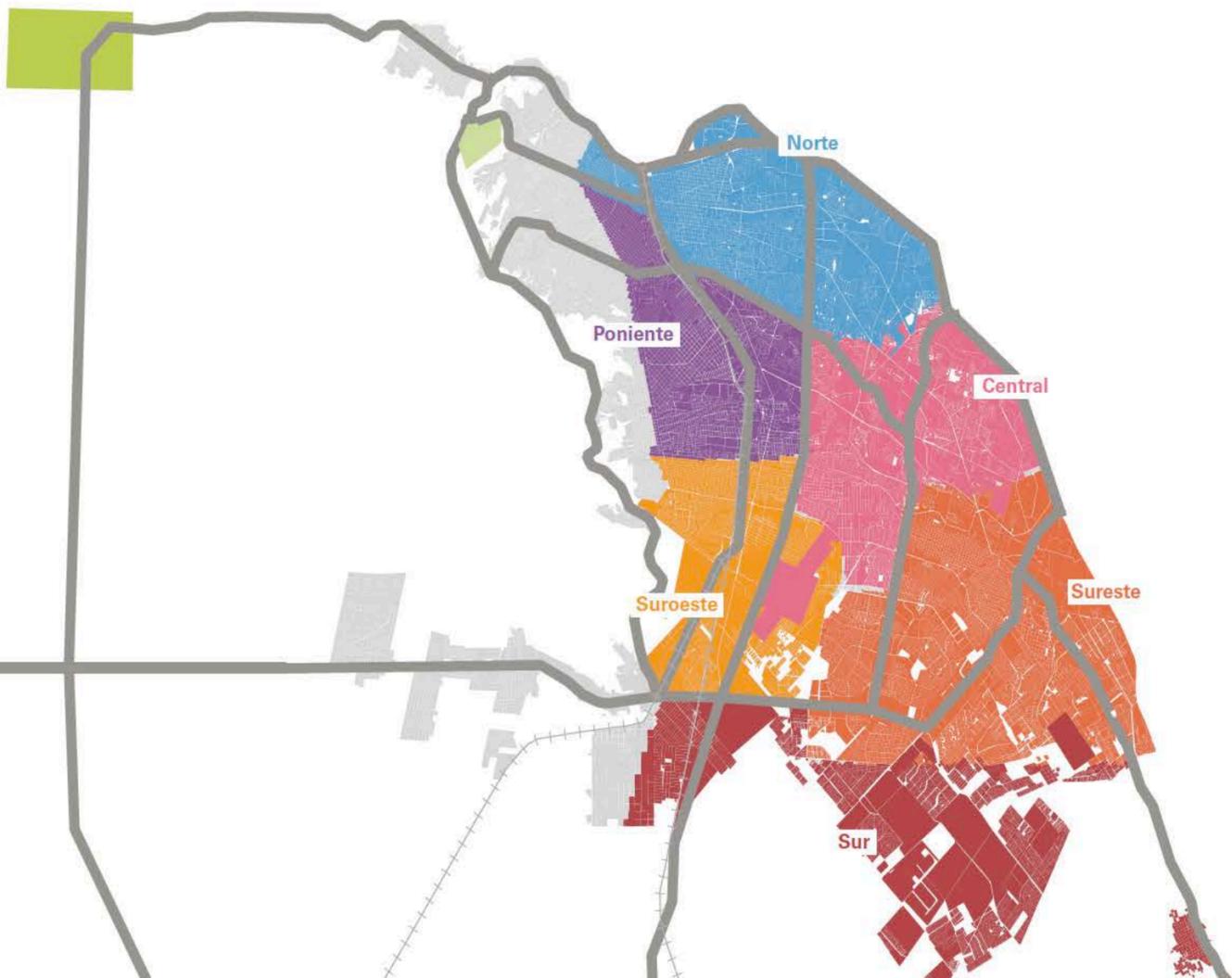


Precio de salida (USD/m²/mes)

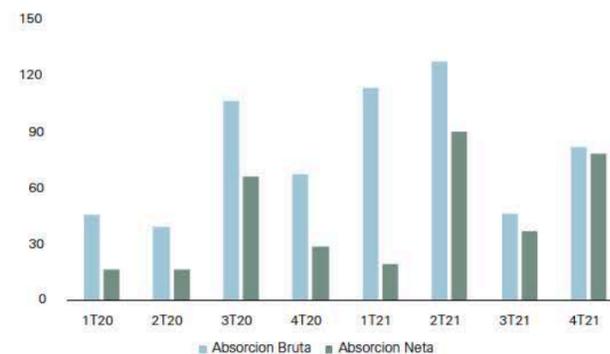


RESEARCH

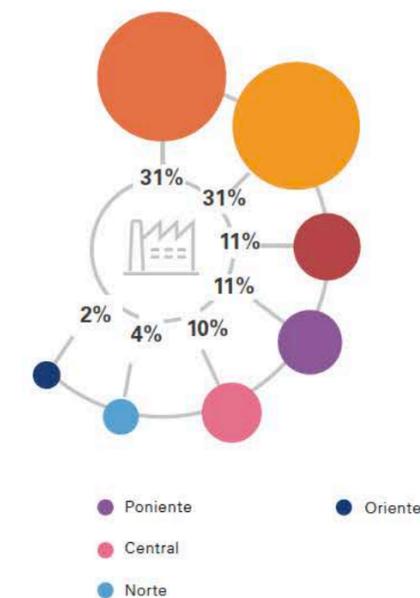
CIUDAD JUÁREZ



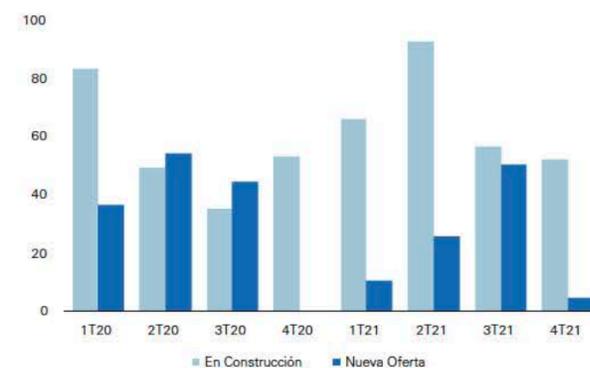
Absorción bruta y absorción neta (miles de m²)



Demanda por sub-mercado



En construcción y nueva oferta (miles de m²)



Demanda por sub-sector



Precio de salida (USD/m²/mes)

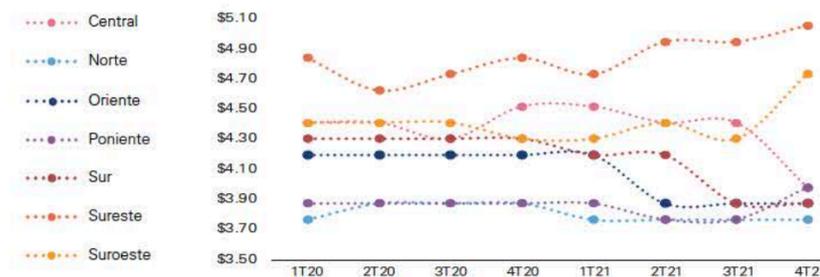


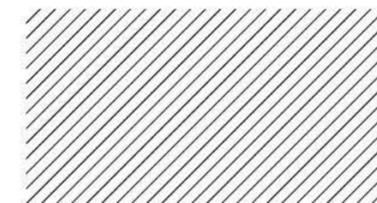


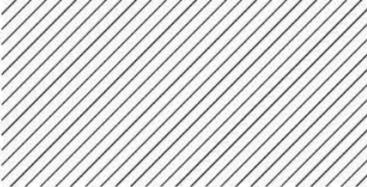
Photo by Victor on Unsplash

FACTORES CLAVE

- 1.- Baja disponibilidad derivado de la estructuración de los mercados en la frontera para integrarse al nuevo T-MEC (Tratado México-Estados Unidos-Canadá).
- 2.- Crecimiento del Ecommerce y la especialización de los procesos de producción como lo es el de la última milla. El acercamiento de la actividad industrial hacia los centros urbanos fue una respuesta a las modificaciones del mercado nacional bajo nuevas condiciones de mercado.
- 3.- Panorama de incertidumbre derivado de condiciones post-pandemia, el cual se profundizó con el incremento al cierre del 2021 con el incremento de la tasas de inflación reportados en diversos productos.
- 4.- Incremento de precios en la renta y venta de espacios industriales de forma generalizada en los mercados más dinámicos del país.

Aunque el sector industrial presentó una importante adaptación e innovación, varios fueron los retos como la respuesta hacia el incremento en la demanda de espacios BTS. Se espera que estos procesos continúen consolidando y fortaleciendo al sector industrial y la economía nacional.





GLOSARIO

Absorción Bruta

Se refiere a la superficie comercializada y ocupada durante un periodo de tiempo específico, incluyendo transacciones sobre espacios en construcción y proyectos a la medida.

Absorción Neta

Cambio en el espacio ocupado entre el período anterior y el período actual. La absorción neta puede ser positiva o negativa dependiendo de si hubieron más ocupaciones o desocupaciones durante un período. La actividad, que no implica ningún cambio en la ocupación, no se considera como absorción neta.

Demanda

Es la cantidad de metros cuadrados que podrían rentarse en el sector industrial durante un periodo determinado.

Disponibilidad

Metros cuadrados rentables dentro de naves industriales que están en oferta en un momento determinado dentro del mercado para venta o renta.

Inventario

Es la suma de la superficie de los inmuebles industriales terminados (medido en metros o pies cuadrados) dentro de un mercado delimitado.

Ocupación

Corresponde a la superficie rentable no disponible en un momento determinado. Este término se puede utilizar a nivel nave, parque, submercado y mercado completo.

Nueva oferta

Es la superficie de nave industrial desocupada que se incorporó al inventario en un periodo determinado después de haber terminado su construcción.

Precio de salida

Es el precio de base de comercialización que un propietario o comercializador estipula para ofertar la nave en el mercado. Este precio suele sufrir modificaciones a lo largo de las negociaciones.

Submercados

Son diferentes sectores de un mercado inmobiliario dentro de la misma ciudad. Generalmente los submercados se distinguen por localización y dadas sus condiciones particulares, presentan un comportamiento diferenciado del resto de los submercados de la ciudad.

Subsector

El subsector está delimitado por el tipo de bienes producidos y de servicios prestados y por el proceso, tecnología y forma de organización con que aquellos se efectúan. De acuerdo con la naturaleza del sector y con base en las semejanzas de insumos empleados, bienes o servicios manejados, el nivel de especialización del personal o los tipos de tecnología y técnicas utilizadas.

Superficie en Construcción

Proyectos en los que se han iniciado las obras de cimentación. También se contemplan los proyectos built to suit cuando hay un contrato firmado para venta o renta.

Tasa de Disponibilidad

Cantidad de espacio disponible dividida entre el inventario total del o los edificios a considerar.

Ciudad de México

Corporativo Espacio Santa Fe
Carr. México-Toluca 5420-PH1,
Santa Fe, Ciudad de México

Monterrey

Torre Cytrus
Av. Roble 660-11, Valle del Campestre,
San Pedro Garza García, N.L.

Tijuana

Diego Rivera 2311-501,
Zona Urbana Río Tijuana,
Tijuana, Baja California

newmark.mx

Research

Juan Flores

Research Director
juan.flores@nmrk.com

Mauricio Mondragón

Research Manager
mauricio.mondragon@nmrk.com

Fernando Lara

Market Research Analyst
fernando.lara@nmrk.com

Genaro López

Market Research Analyst
genaro.lopez@nmrk.com

Vianey Macías

Market Research Analyst
vianey.macias@nmrk.com

Luis Moreno

*Senior Market Research Analyst
Industrial Northeast Region*
luis.moreno@nmrk.com

Toda la información contenida en esta publicación se deriva de fuentes que se consideran confiables. Sin embargo, Newmark no ha verificado dicha información, y la misma constituye las declaraciones y representaciones solo de la fuente de la misma, y no de Newmark. Cualquier destinatario de esta publicación debe verificar de forma independiente dicha información y toda otra información que pueda ser material para cualquier decisión que el destinatario pueda tomar en respuesta a esta publicación, y debe consultar con los profesionales que el destinatario elija con respecto a todos los aspectos de esa decisión, incluyendo sus aspectos e implicaciones legales, financieras y fiscales. Cualquier destinatario de esta publicación no puede, sin la aprobación previa por escrito de Newmark, distribuir, difundir, publicar, transmitir, copiar, transmitir, cargar, descargar o de cualquier otra forma reproducir esta publicación o la información que contiene. Este documento está destinado únicamente a fines informativos y ninguno de los contenidos está destinado a aconsejar o recomendar una estrategia específica. No debe confiarse de ninguna manera para predecir el movimiento del mercado, la inversión en valores, transacciones, estrategias de inversión o cualquier otro asunto.

NEWMARK